



# CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA

## Comarca de Serranópolis - Goiás

Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,  
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91  
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, St. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239  
E-mail: crgeralsernanopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura  
Oficial Substituta

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Celso Gusmão de Moura, Titular do Cartório Extrajudicial de Registro Geral da Comarca de Serranópolis, Estado de Goiás, etc..

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA 6.779**, do **LIVRO/FICHA 02** - de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS** - foi extraída por meio reprográfico nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, e art. 41, da Lei 8.935/94, e está conforme o original: **M-6.779 - IMÓVEL URBANO: UM TERRENO URBANO**, para construção nesta cidade, situado no setor **Jardim São José**, na **Travessa A**. Lote de nº **02 (dois)** da Quadra de nº **11 (onze)**, que mede: **12,00m** (doze metros) de frente e fundos por **21,00m** (vinte e um metros) de cada lado, com a área total de **252,00m²**; confrontando a frente para a **Travessa A**, os fundos para o **Lote 03**, o lado direito para o **Lote 15** e o lado esquerdo para o **Lote 01**. **PROPRIETÁRIA: CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA**, sediada a Rua Osvaldo Cruz nº 01, salas 11/17, Araçatuba-SP, inscrita no CGC/MF n. 43.745-553-0001-86, representada por seus diretores: **ARLINDO FERREIRA BATISTA**, RG n. 1.533.236-SSP-SP, CIC n. 013.179.978-91, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente em Araçatuba, a rua Martins Fontes n. 55, e **MÁRIO FERREIRA BATISTA**, RG n. 838.155-SSP-SP, CIC n. 107.949.728-53, brasileiro, casado, economista, residente na Rua General Osória, n. 302, Araçatuba-SP. Abertura de matrícula por força de desmembramento decorrente de loteamento autorizado pelo município. **Registro anterior: R-01-M-2.149, Livro 2-O, Fls. 152**, nesta CRI. O referido é verdade e dou fê. Serranópolis (GO), 11 de dezembro de 2017.

**AV-01-M-6.779 - TRANSPORTE DE ÔNUS** - Consta na matrícula anterior: **"R-115-M-2.149 - REGISTRO DE PENHORA** - Em virtude apresentação de requerimento por escrito, de 08/11/2016, formulado pelo Advogado João Lincoln Viol (OAB/SP 89.700), CPF 023.657.518-06, com a respectiva firma reconhecida no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Araçatuba-SP, instruído com: Termo de Penhora e Depósito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp); com cópia da decisão de fls. 703, proferida em 19/10/2016 pela MM. Juíza de Direito Dra. Sonia Cavalcante Pessoa; e da Certidão de Objeto de Pé; todos assinados eletronicamente e expedidos no Processo Digital de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços nº 1008500-20.2015.8.26.0032, distribuído em 11/08/2015, valor da causa R\$1.914.068,75, movido por João Lincoln Viol, CPF 023.657.518-06, em face de Cal Construtora Araçatuba Ltda, CPNJ 43.745.553/0001-86, Goálcool Destilaria Serranópolis Ltda, CNPJ 45.075.454/0001-60, CRA - Rural Araçatuba Ltda, CNPJ 47.749.544/0001-14, e Arlindo Ferreira Batista, CPF 013.179.978-91; com valor atualizado do débito até 30/11/2016 em R\$2.536.925,42; em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp); foram **PENHORADOS** os Lotes

Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador









**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA**  
**Comarca de Serranópolis - Goiás**

Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,  
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91  
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, St. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239  
E-mail: crgeralseranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura  
Oficial Substituta

*nsº 22 e 23 da quadra nº 1; os Lotes nº 13 a 18 e 21 a 23 da quadra nº 2; o Lote nº 7 da quadra nº 6; os Lotes nº 1, 2, 4, 8, 10, 11, 13 e 14 da quadra nº 11; os Lotes nº 1 a 22 da quadra nº 12; o Lote nº 19 da quadra nº 13; os Lotes nº 01 a 18 da quadra nº 31; os Lotes de nº 01 a 18 da quadra nº 32; e os Lotes nº 1 a 13 da quadra nº 43, todos objeto da presente matrícula. Tendo sido nomeado fiel depositário o representante legal da Cal Construtora Araçatuba Ltda, Sr. Arlindo Ferreira Batista, CPF 013.179.978-91. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 14 de dezembro de 2016.” Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 11 de dezembro de 2017. (Baixa no AV-03).*

**R-02-M-6.779 - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO** - Nos Termos da Carta de Arrematação expedida nos autos de carta precatória nº 330206-49.2010.8.09.0000 (Autos 1528), movida por Metais de Goiás S/A - Metago em face de Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda, em trâmite na Família, Suc. Inf. Juv. e Cível desta Comarca de Serranópolis, assinada em 19/09/2017 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando Augusto Chacha de Rezende; passada em favor da Arrematante: Metais de Goiás S/A-METAGO (em liquidação), CNPJ nº 01.535.210/0001-47; carta precatória instruída com cópias do Auto de Avaliação datado de Jataí, 15/12/2009, assinado pelo Oficial de Justiça Vinício Tiraboschi Carvalho, atribuindo ao imóvel o valor unitário de R\$3.500,00; da petição de fls. 342-344; e da decisão proferida em 13/09/2017 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando Augusto Chacha de Rezende; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por: **METAIS DE GOIAS S/A - METAGO** (em liquidação), sociedade de economia mista sob controle acionário do Estado de Goiás, regida pela Lei 6.404/1976, CNPJ nº 01.535.210/0001-47, com endereço em Goiânia-GO, Rua 05, nº 833, Edifício Palácio Prata, 8º andar, Setor Oeste, CEP 74.115-060. Apresentados: comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$252,00, ref. alíquota de 2,5% sobre o valor tributável de R\$10.080,00, conforme guia de informação assinada pelo Avaliador Municipal, Sr. Lázaro Yuri Lima, DUAM 179250 e autenticação bancária do Banco do Brasil S.A. nº 6.834.E86.76C.B9F.DF7, pago em 06/10/2017; Ofício nº 389/2017-GAB, da Promotoria de Liquidação - Proliquidação, datado de Goiânia-GO, 30 de outubro de 2017, assinado por Jailton Paulo Naves, com a respectiva firma reconhecida em cartório, na qualidade de liquidante da Companhia Metais de Goiás S/A - Metago, dispensando a apresentação das CND Fiscais do imóvel. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 11 de dezembro de 2017.

**AV-03-M-6.779 - BAIXA DE PENHORA** - Em virtude Ofício Processo Digital e Termo de Levantamento de Penhora e Depósito, datados de Araçatuba, 20 de fevereiro de 2018, assinados eletronicamente, expedidos nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços nº 1008500-20.2015.8.26.0032, movido por João Lincoln Viol em face de Cal Construtora Araçatuba Ltda e outros, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp), em cumprimento a decisão proferida em 15/02/2018 pela MM. Juíza de Direito, Dra. Sonia Cavalcante Pessoa, foi **dado baixa** na penhora registrada inicialmente na matrícula anterior sob o R-115-M-2.149 e transportada para a presente matrícula no AV-01-M-6.779. O referido é verdade e dou fé.







# CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA



Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas,  
Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91  
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14 Lt. E, Sr. Central, CEP 75.820-000 - Serranópolis - Goiás, Tel. (64) 3668-1239

Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura  
Oficial Substituta


Serranópolis-GO, 28 de março de 2018.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE  
Serranópolis (GO), 03 de abril de 2018.

Celso Gusmão de Moura

Titular

Taxa Judiciária R\$ 13,13.  
Emolumentos: R\$ 35,00.  
Fundos Esaduais: R\$ 13,65  
ISS: R\$ 0,70

  
Poder Judiciário Estado de Goiás  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
08921709060909106401669  
Consulte esse selo em  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO  
GERAL DE IMOVEIS TITULOS E DOCUMENTOS,  
CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS, CIVIL DAS  
PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES E TUTELAS  
Celso Gusmão de Moura  
Oficial Registrador  
Kátia Santos Barbosa de Moura  
Oficial Substituta  
Av. Ramiro Teixeira, nº 28, Qd. 14, Lt. E,  
Centro - CEP: 75.820-000 - Serranópolis-GO







ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
GERÊNCIA DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº65/2018 SEI - GEVAL- 02869

**OBJETO:** IMÓVEL LOCALIZADO, NA TRAVESSA A, LOTE 02, QUADRA 11, JARDIM SÃO JOSÉ – MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS – GO.

**INTERESSADO:** PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

**PROCESSO:** 2018 0000 500 5084

**ASSUNTO:** AVALIAÇÃO

### 1. OBJETIVO

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor do imóvel localizado na Travessa A, Lote 02, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO. Aqui estão apresentados os resultados da avaliação do terreno e benfeitorias, e tem como finalidade comentar os conceitos gerais, normas e métodos utilizados nas avaliações destes bens.

### 2. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

### 3. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

#### 3.1 MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.563-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o Método Comparativo De Dados De Mercado. O valor do imóvel, deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, homogeneizados por fatores de correção e comparados por inferência estatística. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão.

### 4. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio - mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

### 5.0. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

#### 5.1. LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na Travessa A, Lote 02, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO.

##### 5.1.1. IMAGENS DE SATÉLITE (Fonte Google earth)





## 5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localiza-se em região residencial com infra-estrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, rede elétrica e coleta regular de lixo.

## 5.3. ÁREAS

5.3.1 ÁREA DO TERRENO[1]: 252,00 m<sup>2</sup>.

5.3.2 ÁREA DA CONSTRUÇÃO[2]: 61,75 m<sup>2</sup>.

## 5.4. BENFEITORIAS

Imóvel residencial com padrão de construção baixo, com idade aparente de 30 (trinta) anos e estado de conservação com reparos simples e importantes.



Com as seguintes características:

- o Imóvel residencial em alvenaria, estrutura de concreto armado;
- o Paredes com pintura PVA;
- o Cobertura com telha plan;
- o Portas de metal com vidros;
- o Janelas com esquadrias metálicas com vidro;

## 5.5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Certidão de Inteiro Teor de Matrícula — Cartório Celso Gusmão de Moura – Comarca de Serranópolis. Mat. nº 6.779, anexo nº 1930289.

## 5.6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Terreno de topografia plana, com formato regular, solo firme.

## 5.7. INFRAESTRUTURA

Infra-estrutura urbana composta por rede de água tratada, telefone, iluminação pública, rede elétrica e coleta regular de lixo.

## 6.0 - ELEMENTOS DE CÁLCULO – FATORES DETERMINANTES

### 6.1.ELEMENTOS DE CÁLCULOS

#### 6.1.1 DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO<sup>[3]</sup>

Consideram-se os seguintes elementos:

**FATOR DE ÁREA** – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m<sup>2</sup>; menor a área, maior valor por m<sup>2</sup>;

**FATOR FRENTE OU TESTADA** – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à dimensão da frente efetiva da testada e a testada de referência, estabelecida para o lote padrão:

$FT = (tr/t)^{0,25}$ , sendo:

tr = fator de referência – lote padrão

t = testada do elemento pesquisado;

**FATOR TOPOGRAFIA** – Fator que relaciona entre si as diversas diversidades das condições topográficas existentes entre os elementos pesquisados e o terreno avaliando;

**FATOR SUPERFÍCIE (Consistência do solo)** – É aquele que tem por objetivo corrigir as condições do solo superficial entre o imóvel avaliando e os elementos pesquisados;

**FATOR ESQUINA OU FRENTE MÚLTIPLA** – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à sua situação na quadra, evidenciando a “plus-valia” dos lotes de esquina ou dos que possuem mais de uma frente. De um modo geral, os coeficientes de valorização em função do fator de esquina (FE) são os seguintes:

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em locais comerciais;

FE= 1,10 para lotes de esquina situados em zonas residenciais;

FE= 1,50 para lotes de esquina comerciais situados em zona central;

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em centros caracteristicamente semi - comerciais, além de zona central ou, ainda, em terrenos efetivamente ocupados por estabelecimentos comerciais;

**FATOR DE INFRA-ESTRUTURA URBANA** – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a escala anexa;

**FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES** – Equivalência de Tempo, para atualização dos valores de inflação e outros, de acordo com dados de órgãos econômicos;

**FATOR DE FONTE** – Redução/desconto de 10% a 20% sobre o valor ofertado;

**FATOR DE ÁREA** – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m<sup>2</sup>; menor a área, maior valor por m<sup>2</sup>;

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO – OU DE TRANSPOSIÇÃO** – Transposição de um valor para outro é utilização do índice fiscal dos municípios.

Outra forma é calcular este fator através das médias dos valores conhecidos:

$FL = Ia / Ib$ , onde:

FL = fator local

Ia = índice do lote A

Ib = índice do lote B

Utiliza-se preferencialmente para locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento.

#### 6.1.2. ESCALA DE VALORES

INFRA-ESTRUTURA URBANA	T TOPOGRAFIA
RREDE DE ÁGUA..... 0,15	D Declive:



RREDE ESGOTO.....	0,10	A Até 5%%.....	0,95
RREDE ÁGUAS PLUVIAIS.....	0,05	D De 5 a 10%%.....	0,90
AARBORIZAÇÃO.....	0,01	M Maior que 10%%.....	0,80
RREDE ELÉTRICA.....	0,25		
RREDE TELEFÔNICA.....	0,05	A Aclive:	
PPAVIMENTAÇÃO.....	0,34	S Suave.....	0,95
CCOLETA REGULAR DE LIXO.....	0,05	A Acentuado.....	0,90
OCUPAÇÃO EDIFICADA		NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO	
ALTA	1,00	ALTO	1,00
MÉDIA-ALTA	0,90	MÉDIO-ALTO	0,90
MÉDIA	0,80	MÉDIO	0,80
MÉDIA-BAIXA	0,70	MÉDIO-BAIXO	0,70
BAIXA	0,60	BAIXO	0,60
		FATOR COMERCIAL	
		ALTO	1,00
		MÉDIO-ALTO	0,90
		MÉDIO	0,80
		MÉDIO-BAIXO	0,70
		BAIXO	0,60

### 6.1.3. PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO<sup>[4]</sup>

É o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.

### 7.0. CAMPO DE ARBITRIO<sup>[5]</sup>

O campo de arbitrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

### 8.0. MEMORIAL DE CÁLCULO

Memorial de cálculo e documentos em anexo (3151187)

### 9.0. CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- Os valores encontrados neste laudo representam uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração;
- Recomenda-se ainda, não utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fato econômico que possa influenciar o valor de mercado.

### 10.0. CONCLUSÃO

O imóvel localizado na Travessa A, Lote 02, Quadra 11, Jardim São José, Município de Serranópolis - GO está avaliado em **R\$ 40.164,53 (Quarenta mil e cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos).**

A base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, em nível de Parecer Técnico, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infra-estrutura.

[1] Conforme Certidão de Inteiro Teor de Matrícula - Cartório Celso Gusmão de Moura - Comarca de Serranópolis - Mat. nº 6.779, anexo nº 1930289.

[2] Conforme espelho do IPTU em anexo.

[3] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

[4] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

[5] ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

GOIÂNIA - GO, aos 04 dias do mês de julho de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELLA RIBEIRO MOTTA, ENGENHEIRO(A) CIVIL**, em 05/07/2018, às 16:11, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **3150968** e o código CRC **4D8BF67D**.





# MEMORIAL DE CÁLCULO

**OBJETO:** IMÓVEL LOCALIZADO, NA TRAVESSA, LOTE 02, QUADRA 11, JARDIM SÃO JOSÉ – MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS – GO.

**INTERESSADO:** PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO

**PROCESSO:** 2018 0000 500 5084

**ASSUNTO:** AVALIAÇÃO



**QUADRO DE PESQUISAS**

Pes- quisa	Nome e Telefone	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Posição na quadra	Fonte	Benfeitoria	Valor do Terreno (R\$)
1	Lorivaldo (64) 99984-4082	Rua 01, Qd. 06, Lt. 19, Residencial London	250,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	20.000,00
2	Emanuel (64) 99905-7428	Avenida C, Residencial London	250,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	22.000,00
3	Vagner (64) 99950-3070	Rua Francisco Nascimento nº17, Qd. 46, Lt. 09, Setor Planalto	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Sim	30.000,00
4	Joel (64) 99965-5342	Av. 08, Qd. 44, Lt. 04, Setor Planalto	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	25.000,00
5	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Av. G, Qd. 36, Lt. 04, Setor Planalto	360,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	40.000,00
6	Denis (64) 99905-3925	Rua 01, Qd. 01, Lt. 01, Setor Alphaville	324,00	Esquina	Oferta	Não	25.000,00
7	Aldair (64) 99952-0461	Rua 04, Qd. 03, Lt. 29, Setor Alphaville	300,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	16.000,00
8	Geisiane (64) 99654-8575 (64) 99995-3294	Av. Filadélfia, Qd. 107, Lt. 02, Setor Rodoviário	200,00	Meio de Quadra	Negócio Realizado Junho/2018	Não	25.000,00
9	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Av. F, Qd. 40, Lt. 16, Jardim São José	240,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	26.000,00
10	Reginaldo (64) 99988-0363 (64) 99606-7425	Rua Otacílio Figueiras, Qd. 50, Lt. 13, Setor Planalto	200,00	Meio de Quadra	Oferta	Não	21.000,00



**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Pesquisadora Nº	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)	Valor do m <sup>2</sup>	Fatores					
				Fonte	Área	Localização	Esquina	Infraestrutura	Topografia
1	250	20.000,00	80,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00
2	250	22.000,00	88,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	1,00
3	300	30.000,00	100,00	0,90	1,02	1,00	1,00	0,66	1,00
4	300	25.000,00	83,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
5	360	40.000,00	111,11	0,90	1,09	0,95	1,00	0,66	1,00
6	324	25.000,00	77,16	0,90	1,03	0,90	0,90	1,00	1,00
7	300	16.000,00	53,33	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
8	200	25.000,00	125,00	1,00	0,97	0,95	1,00	0,66	1,00
9	240	26.000,00	108,33	0,90	0,99	0,90	1,00	1,00	1,00
10	200	21.000,00	105,00	0,90	0,97	0,95	1,00	1,00	1,00

**MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL**

A) Números de dados, N = 10; graus de liberdade, r = 10 - 1 = 09

B) Média = 82,05

C) Mínimo = 49,06

D) Máximo = 115,37

E) Desvio Padrão ⇒ S = 19,84

F) Coeficiente de Variação ⇒  $CV = \frac{108}{X} = 24,18 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers<sup>1</sup>. Eliminando os elementos 6, 7 e 8 teremos:

<sup>1</sup>Outlier: Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo analisado (ABNT NBR 14653-2:2004,p.3)



G) Números de dados,  $N = 07$ ; graus de liberdade,  $r = 07 - 1 = 06$

H) Média = 85,43

I) Mínimo = 71,93

J) Máximo = 103,86

K) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 10,71$

L) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow \frac{CV \cdot 100}{X} = 12,54 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15%, existe a necessidade de busca de outliers.

M) Definição do campo de arbítrio / intervalo de confiança:

Da fórmula  ~~$\frac{X \pm t \cdot S}{\sqrt{n}}$~~  tabela t de Student

Graus de liberdade:  $r = 06$

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente:  $t_{0,90}$  (tabela "t" Student)  $\Rightarrow 1,44$

<b>MÉDIA =</b>	<b>85,43</b>	<b>ENTÃO O VALOR DO m<sup>2</sup>:</b>
<b>"t" de STUDENT =</b>	<b>1,44</b>	
<b>Nº ELEMENTOS =</b>	<b>7</b>	
<b>DESVIO PADRÃO =</b>	<b>12,54</b>	
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA =</b>	<b>6,19</b>	
		<b>LIMITE SUPERIOR = 91,62</b>
		<b>VALOR MÉDIO = 85,43</b>
		<b>LIMITE INFERIOR = 79,24</b>

Valor adotado: R\$ 85,43 / m<sup>2</sup>



## IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

### CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor do Terreno = Área do Terreno x Valor do m<sup>2</sup> médio

Valor do Terreno = 252,00 x R\$ 85,43 = R\$ 21.528,36

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 21.528,36 (Vinte e um mil e quinhentos e vinte e oito reais e trinta e seis centavos).**

### IDENTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Método utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção - CUB - ou por orçamento, com citação das fontes consultadas (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 14).

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	*CUSTO/ m <sup>2</sup>	UNI D	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPRE CIAÇÃO	VALOR ATUAL
CONSTRUÇÃO	61,75	819,13	m <sup>2</sup>	22%	61.709,16	40	66,67	69,80	18.636,17
TOTAL	61,75								18.636,17

\*CUB GO-MAIO /2018<sup>2</sup>

\*Fator de depreciação Física<sup>3</sup> (Hoss Heideck) \*Idade aparente em anos/

\*BDI-Impostos, emolumentos cartoriais.

**VALOR DAS BENFEITORIAS => R\$ 18.636,17 (Dezoito mil e seiscentos e trinta e seis reais e dezessete centavos).**

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$
VALOR DO TERRENO	21.528,36
VALOR DA CONSTRUÇÃO	18.636,17
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	40.164,53

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 40.164,53 (Quarenta mil e cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos).**

<sup>2</sup> Conforme Tabela às fls. 25 deste Laudo.

<sup>3</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.



**ANEXOS**

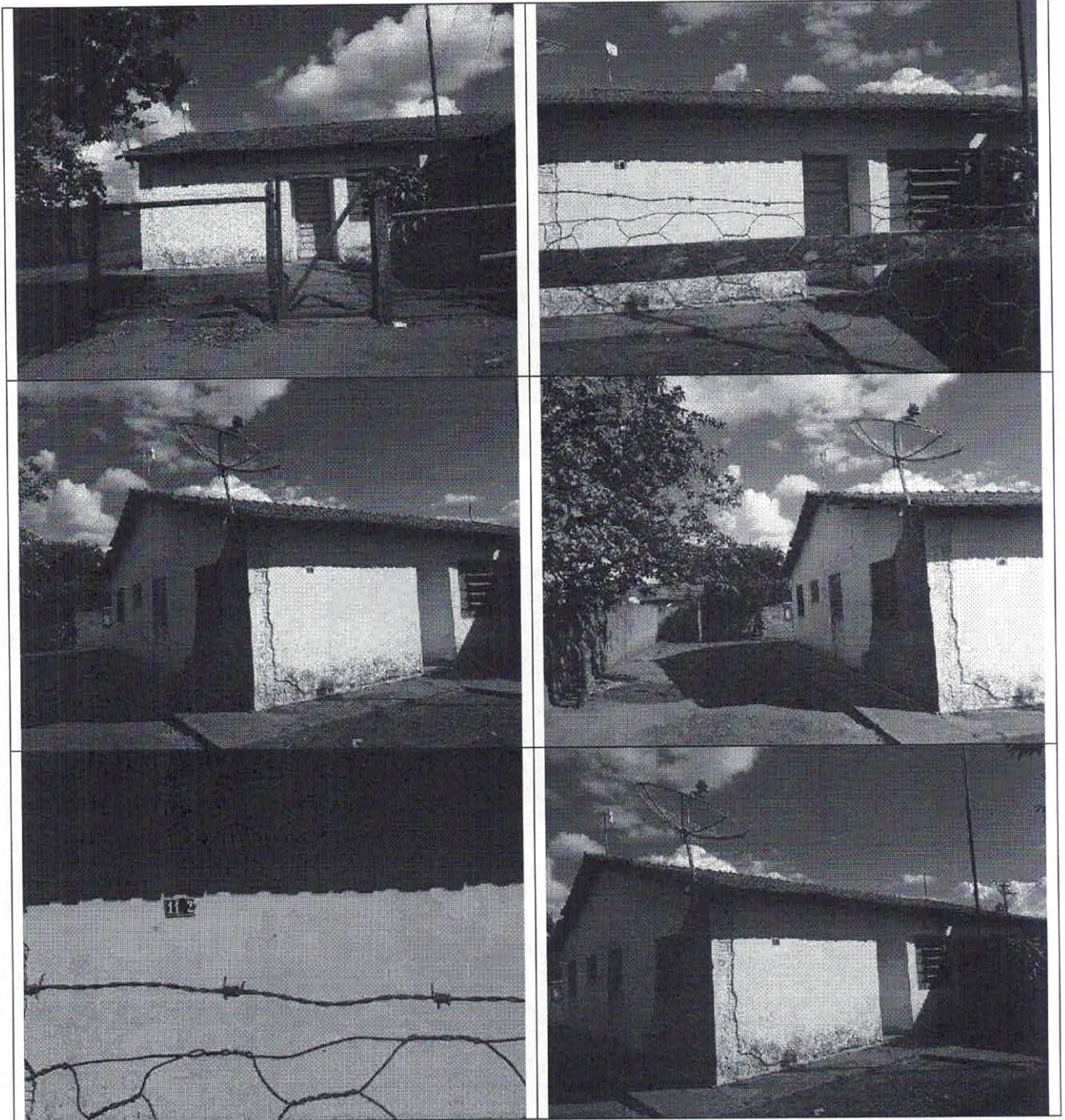
- 1 - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado;
- 2 - Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados;
- 3 - ART de Cargo e Função do Engenheiro Responsável;
- 4 - Tabela CUB-Maio 2018;
- 5 - Espelho do IPTU do imóvel.

Goiânia, 03 de julho de 2018.

Eng<sup>a</sup>. Gabriella Ribeiro Motta  
CREA – GO. 1014353998 D-GO  
Assessor II



**1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:**



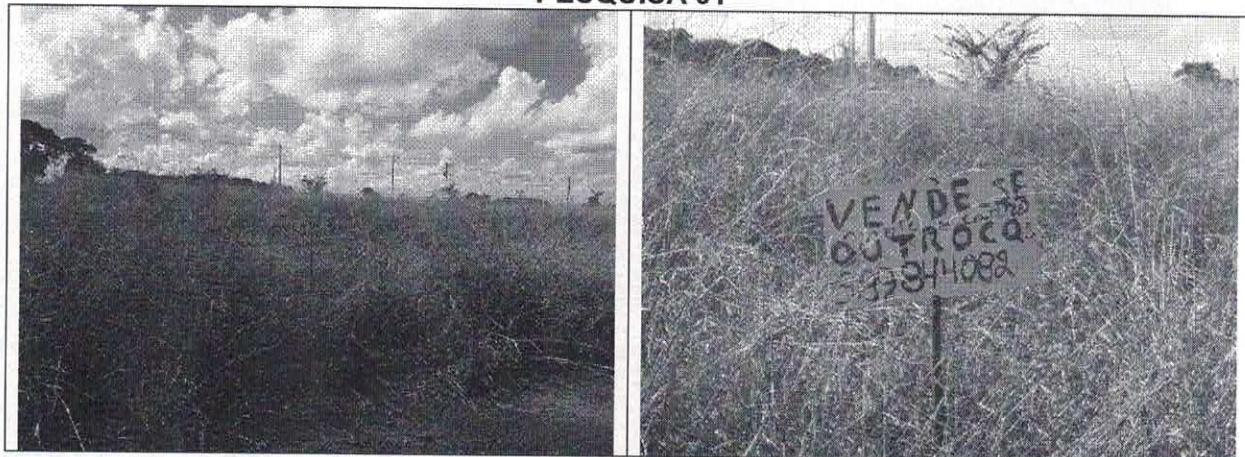
Processo nº 2018 0000 500 5084 - Imóvel localizado na Travessa A, Lote 02, Quadra 11, Jardim São José – Município de Serranópolis - GO.

SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.  
Fone: (62) 3201-8487 / 3201-8458. Goiânia, 03 de julho de 2018.

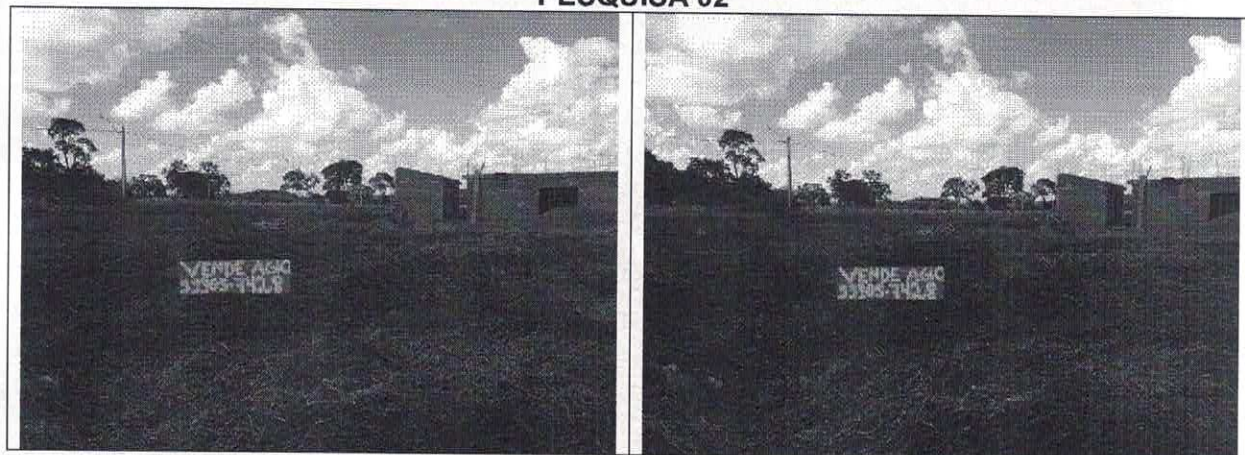


**2 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS:**

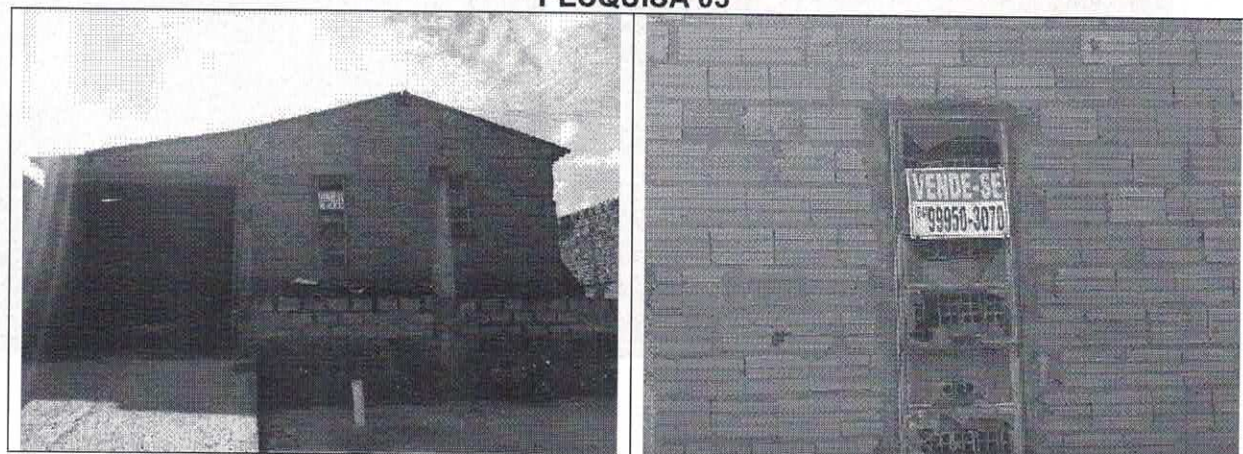
**PESQUISA 01**



**PESQUISA 02**



**PESQUISA 03**





**PESQUISA 04**



**PESQUISA 05**

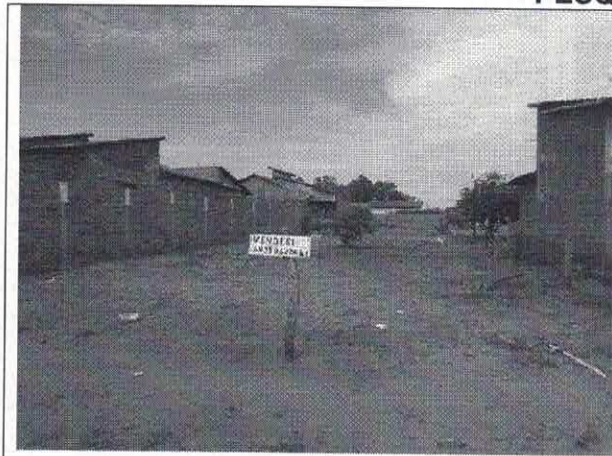


**PESQUISA 06**





**PESQUISA 07**



**PESQUISA 08**



**PESQUISA 09**





**PESQUISA 10**









## 4 – TABELA CUB-MAIO 2018



### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - MAIO - 2018 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

#### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.258,14	R-1	1.529,91	R-1	1.815,70
PP-4	1.101,82	PP-4	1.422,14	R-8	1.446,59
R-8	1.044,93	R-8	1.232,78	R-16	1.552,13
PIS	819,133	R-16	1.187,81		

#### PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

##### CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.405,53	CAL - 8	1.490,32
CSL - 8	1.232,18	CSL - 8	1.336,46
CSL - 16	1.638,69	CSL - 16	1.774,53

#### PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.272,8
GI	675,74

Valor referencial (R\$/m <sup>2</sup> ) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.552,13		0,023	0,478	0,354
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
601,87	894,03	5,75	50,48	1.552,13

#### MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	9,5450
Servente	h	5,000
Engenheiro	h	57,460

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **MAIO DE 2018**.

\*Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diáfragma, tirantes, rebatimento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), arborização, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

#### Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

##### Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RU)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (RM)  
Projeto de Interesse Social (PIS)

##### Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

##### Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RU)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (RM)  
Residência Multifamiliar (R16)  
Residência Popular (RP1Q)

##### Galpão Industrial (GI)

##### Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RU)  
Residência Multifamiliar (RM)  
Residência Multifamiliar (R16)

##### Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 [www.sinduscongoias.com.br](http://www.sinduscongoias.com.br) - [www.cub.org.br](http://www.cub.org.br) e-mail: [sebastiana@sinduscongoias.com.br](mailto:sebastiana@sinduscongoias.com.br)



**5 – ESPELHO DO IPTU DO IMÓVEL**

Estado de Goiás  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANÓPOLIS  
Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2018

Página: 111  
Data: 13/05/2018

Imóvel:	278	Inscrição Imobiliária:	10.11.0002.0003.001	Cep:	78820-000
Contribuinte:	3110 - CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA (CAL)			Bloco:	
Co-responsável:					
Logradouro:	011 - Rua Travessa - A			Apto:	0
Complemento:					
Condomínio:					
Loteamento:					
Barrio:	244 - JARDIM SAO JOSE			Quadrá:	0011
Distrito:	1 - SERRANÓPOLIS			Matricula:	

Item	Descrição	Abrevia	Valor
00001/99	Testada Principal		12,00
00002/99	Testada II		21,00
00003/99	Testada III		21,00
00004/99	Testada IV		12,00
00005/99	Profundidade		
00006/99	Área Terreno		252,00
00007/99	Lateral Esq		
00008/99	Medida Fundo		
00009/99	Área Construída		61,75
00010/99	Tipo		2,00
00011/99	Valor Venal Terreno		7.560,00
00012/99	Valor Venal Edificação		12.350,00
00013/99	Valor Venal Total		19.910,00
00014/99	Valor M <sup>2</sup> Terreno		30,00
00015/99	Valor M <sup>2</sup> Edificação		200,00
00016/01	Arborização	Sim	
00018/01	Coleta de Lixo	Sim	
00020/01	Iluminação Pública	Sim	
00021/01	Meio Fio	Sim	
00022/01	Murado	Sim	
00023/01	Passarela	Sim	
00024/01	Pavimentação/Asfalto	Sim	
00025/01	Rede D'água	Sim	
00027/01	Rede Elétrica	Sim	
00029/01	Vanexção	Sim	
00030/01	Características do Solo	Normal	
00031/01	Frentes	Frente 01	
00032/03	Posição da Quadra	Meio de Quadra	
00033/01	Alinhamento	Horizontal	
00034/02	Nível	Ao Nível	
00035/01	Ocupação	Edificado	
00035/05	Outros	Muro + Passeio	
00037/01	Propriedade	Particular	
00038/03	Conservação	Regular	
00039/03	Padrão	Casa Média	
00040/04	Estrutura	Alvenaria/Mista	
00041/04	Cobertura	Telhão	
00042/04	Esquadrias	Ferro	
00043/02	Revestimento Externo	Reboco	
00044/03	Acabamento Externo	Pintura Simples	
00045/03	Piso	Cimento	
00046/05	Forro	Especial	
00047/02	Revestimento Interno	Reboco	
00048/03	Acabamento Interno	Pintura Simples	
00049/04	Instalação Elétrica	Embutidas	
00050/03	Instalação Sanitária	Interna	
00051/03	Esgoto	Fossa Sep.	
00053/01	Água	Sim	
00054/03	Conservação	Regular	

Total de Registro de Opções do BCI: 49.